

KOLONIHAVEFORBUNDET

Vurdering af havelod

Dato: 18/01/2025 Index: 154, 65877 Godkendelsesdato: 25/01/2025 V.1 Vurdering afsluttet: Ja

Stamoplysninger

Foreningens navn:	Grundet H/f
Haveloddens nr.:	106
Haveloddens adresse:	
Haveloddens ejer:	Karen Marie Serritslev
Haveloddens medejer:	Heine Serritslev
Vurderingsnummer:	34196

Samlet vurdering

Bebyggelsens aktuelle værdi efter nedskrivning og fradrag:	295.575,47 kr
Evt. tillæg:	0,000
Ubebygget værdi:	7.425,650
Samlet vurdering i alt for have og bebyggelse (inkl. fradrag, nedskrivning og evt. tillæg):	303.001,12 kr

Den maksimalt tilladte salgspris* udgøres herefter af følgende:

Samlet vurdering:	303.001,12 kr
Maksimalt tilladte salgspris ekskl. løssøre:	303.001,12 kr
Herudover udgør løssøre som køber ikke er forpligtet til at købe:	0,00 kr
Maksimalt tilladte salgspris inkl. løssøre:	303.001,12 kr

*Den endelige maksimalt tilladte salgspris fremgår af købsaftalen

Vurderingsfolk:

Allan Dyrgaard	Jan Berg
Bemærkning:	

Fremmødte ved vurderingen:

Have-Ejere	HF Formand Karin
Bestyrelsesmedlem Lene	



KOLONIHAVEFORBUNDET

Specifikation af vurderingen

Ubebygget værdi	
Grundens størrelse:	400,000 m ²
Heraf areal på vurderet bebyggelse:	82,800 m ²
Heraf areal på blikstur, legehus mv., som ikke vurderes:	0,000 m ²
Havens areal uden bebyggelse:	317,200 m ²
Havens anlæg - vurderet pris pr. m ² :	23,410 kr./m ²
Havens værdi uden bebyggelse	7.425,65 kr

Hovedhus	
Daghavehuse i Københavns Kommune Nejl	
m ² 18,00 á kr. 4.067,00	73.206,00 kr.
2 % nedskrivning i 51 år	47.079,78 kr.
Subtotal	26.126,22 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	26.126,22 kr.
Opført år 1974	

Hovedhus - Indvendig beklædning	
Opført år 2011	
m ² 18,00 á kr. 1.356,87	24.423,60 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	6.016,95 kr.
Subtotal	18.406,65 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	18.406,65 kr.

Hovedhus - Isolering	

Opført år 1974	
m2 18,00 á kr. 102,07	1.837,17 kr.
2 % nedskrivning i 51 år	1.181,51 kr.
Subtotal	655,66 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	655,66 kr.

Bad/toilet	
Opført år 1974	
Pris	4.000,00 kr.
2 % nedskrivning i 51 år	2.572,45 kr.
Subtotal	1.427,55 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	1.427,55 kr.

Nagelfast tilbehør	
Opført år 2019	
Pris	2.500,00 kr.
2 % nedskrivning i 6 år	285,39 kr.
Subtotal	2.214,61 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Bosch Varm vandsbeholder.	
Total	2.214,61 kr.

Einstallationer	
Opført år 1974	
m2 18,00 á kr. 463,50	8.342,93 kr.
2 % nedskrivning i 51 år	5.365,45 kr.
Subtotal	2.977,48 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.977,48 kr.

Fundament	
Opført år 1974	
Pris	12.809,00 kr.
2 % nedskrivning i 51 år	8.237,64 kr.
Subtotal	4.571,36 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	4.571,36 kr.

Afløb	
Opført år 2019	
Pris	25.000,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Standardpris for samletank	
Total	25.000,00 kr.

Hovedhus - Udvidelse

KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2011	
m2 31,80 á kr. 4.067,00	129.330,60 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	31.861,64 kr.
Subtotal	97.468,96 kr.
Fradrag	1.200,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Begyndende råd i beklædning.	
Kommentar	
Total	96.268,96 kr.

Udvidelse af hovedhus - Indvendig beklædning

Opført år 2011	
m2 31,80 á kr. 1.356,87	43.148,35 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	10.629,94 kr.
Subtotal	32.518,41 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	32.518,41 kr.

Udvidelse af hovedhus - Isolering

Opført år 2011	
m2 31,80 á kr. 102,07	3.245,67 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	799,60 kr.
Subtotal	2.446,07 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	2.446,07 kr.



KOLONIHAVEFORBUNDET

Køkken	
Opført år 2025	Pris i forhold til indeksreguleret maks pris 23.198,82 kr.
Pris	2.700,00 kr.
Pris i forhold til makspris	2.700,00 kr.
2 % nedskrivning i 0 år	0,00 kr.
Subtotal	2.700,00 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Vurderet som beset på vurderingsdagen 18-1-2025	
Kommentar	
Total	2.700,00 kr.

Elinstallationer	
Opført år 2011	
m2 31,80 á kr. 463,50	14.739,17 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	3.631,11 kr.
Subtotal	11.108,06 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	11.108,06 kr.

Fundament	
Opført år 2011	
Pris	22.629,00 kr.
2 % nedskrivning i 14 år	5.574,84 kr.
Subtotal	17.054,16 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	

KOLONIHAVEFORBUNDET

Total	17.054,16 kr.
-------	---------------

Åben overdækket terrasse

Opført år 2011

m² 5,00 á kr. 2.372,72 11.863,60 kr.

2 % nedskrivning i 14 år 2.922,69 kr.

Subtotal 8.940,91 kr.

Fradrag 0,00 kr.

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total 8.940,91 kr.

Åben terrasse

Opført år 2000

m² 23,00

Pris (beregnes med maks pr. 500m² ved opført år >= 2025) 4.140,00 kr.

2 % nedskrivning i 25 år 1.641,66 kr.

Subtotal 2.498,34 kr.

Fradrag 0,00 kr.

Begrundelse for fradrag

Kommentar

Total 2.498,00 kr.

Tilslutninger

El (aktuel udgift) 18.125,00 kr

Vand (aktuel udgift) 0,00 kr

Stikledning (dokumenteret dagspris) 5.200,00 kr

Total 23.325,00 kr

Alternative energianlæg



KOLONIHAVEFORBUNDET

Opført år 2024	
Pris	13.294,00 kr.
5 % nedskrivning i 1 år	664,70 kr.
Subtotal	12.629,30 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Dokumenterede udgifter.	
Total	12.629,30 kr.

Drivhus	
Opført år 2024	
m ² 5,00 á kr. 960,61	4.803,07 kr.
2 % nedskrivning i 1 år	96,00 kr.
Subtotal	4.707,07 kr.
Fradrag	0,00 kr.
Begrundelse for fradrag	
Kommentar	
Total	4.707,07 kr.

1. Vurderingsrapporten skal udleveres eller sendes på mail i fuld længde til bestyrelsen, husets ejer samt en evt. køber af huset. Hvis vurderingsrapporten udleveres på papir, skal der underskrives for modtagelsen sammen med en dato, så det kan fastlægges, hvornår ankefristen udløber.

2. Ejeren af huset og foreningens bestyrelse kan anke vurderingen til den kreds, som haveforeningen er en del af. (I Københavns Kommune kan en køber også anke vurderingen). Kredsen fastsætter et gebyr for anken. Anken kan alene dreje sig om den foretagne værdiansættelse. Anken skal være fremsat til haveforeningens bestyrelse eller kredsen senest 14 dage efter modtagelse af vurderingen. Ankeinstansens afgørelse er bindende for alle parter.

KOLONIHAVEFORBUNDET

3. Ejeren af huset har oplysningspligt, hvis han/hun er bekendt med forhold, som vurderingsudvalget skal have kendskab til. Vurderingen er foretaget på grundlag af det, der er synligt og som umiddelbart kan konstateres med det blotte øje. Vurderingen af ting, der ikke umiddelbart kan konstateres med det blotte øje, eller hvor der er tale om oplysninger, som ikke nødvendigvis er tilgængelige (eksempelvis opførelsesår, fundamentstype, afløb, isolering, konstruktion mv.) samt oplysninger om lovlighed vedr. arbejde, der kræver autoriserede håndværkere er baseret på ejers oplysninger og/eller de tilgængelige godkendte tegninger. I de tilfælde, hvor vurderingen er baseret på ejers oplysninger, er ejer ansvarlig for rigtigheden af disse.

4. Vurderingen er udarbejdet med det formål at fastsætte den maksimalt tilladte salgspris. Have og bebyggelse må derfor aldrig sælges til en pris, der er højere end angivet i rapporten. Omvendt er vurderingsprisen i rapporten ikke altid udtryk for den pris, som huset kan sælges for. Salgsprisen afhænger af udbud og efterspørgsel i området, husets stand mv. Den maksimale salgspris kan derfor ikke umiddelbart lægges til grund ved eksempelvis beregning af arveafgift eller optagelse af lån. Her er man nødt til at foretage en mere konkret vurdering af priserne i den pågældende forening,

5. Vurderingsrapporten er foretaget af lægfolk efter Kolonihaveforbundets retningslinjer. Vurderingsrapporten er ikke en tilstandsrapport, og er derfor ikke omfattet af lovgivningen om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom. Køber er derfor ikke begrænset i sine muligheder for at rejse krav om fejl og mangler. En evt. køber opfordres derfor til en grundig gennemgang af kolonihavehuset med egen byggesagkyndig/rådgiver inden købet.

6. Der er ikke foretaget en vurdering af løsøre. Prisen på løsøret er fastsat af sælger, og køber opfordres til at undersøge, om løsøret er til stede, og om løsøret har den angivne værdi.

7. 7. Vurderingsrapporten er gyldig i 12 måneder fra den er foretaget. Der foretages ingen regulering af priser ved årsskiftet.